

訴願人 陳展南

送達代收人 鍾○○

訴願人因行政執行事件，不服本部行政執行署臺中分署 99 年度地稅執專字第 112942 號等執行行為及本部行政執行署 106 年度署聲議字第 73 號聲明異議決定書，提起訴願，本部決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本件移送機關臺中市政府地方稅務局民權分局(下稱移送機關)以義務人陳○○(下稱義務人)欠繳地價稅，於 99 年 9 月間起陸續移送臺中分署執行。臺中分署就義務人所有坐落於臺中市○區○○段○小段○○地號土地 1 筆(下稱系爭土地)及坐落系爭土地上之○○至○○建號(門牌號碼：臺中市○區○○路○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號、○○-3-○○號)等 15 筆建物(以下合稱系爭建物)合併拍賣，以 105 年 6 月 3 日中執戊 99 年地稅執專字第 00112942 號公告(下稱系爭拍賣公告)，定於 105 年 8 月 23 日進行第 2 次拍賣程序，由○○投資股份有限公司、○○股份有限公司(以下合稱拍定人)共同投標應買，並以投標金額總價新臺幣(下同)5,701 萬元為最高，且已達拍賣最低價額，當場由承辦行政執行官宣布拍定。拍定人於 105 年 8 月 26 日繳足全部價金後，臺中分署於 105 年 9 月 7 日核發不動產權利移轉證明書

予拍定人。訴願人不服，於 106 年 8 月 4 日具狀聲明異議，其異議意旨略以：系爭土地及其上建物，係眾人集合資金與建商合作簽立「興建合作商場合約書」，共同購地而興建，然因過去手續嚴謹性不足，訴願人於 65 年取得臺中市○區○○段○小段 009○○-000 建號建物（門牌號碼：臺中市○區○○路○○-2-○○號）所有權，並未取得土地之持分，此為原土地所有權人即義務人知之甚詳，因此其於數十年間均未向訴願人主張任何之權利，顯見義務人與訴願人間具有默示之租賃契約存在，另訴願人僅有建物所有權而無系爭土地之應有部分權利，依土地法第 104 條第 1 項、民法物權編施行法第 8 條之 5 之規定，訴願人具有優先承買權，惟臺中分署於整個拍賣程序前後，均未先通知訴願人可行使優先承買權，即逕行拍定，並核發權利移轉證書，執行程序容有瑕疵，顯有損訴願人之權益，爰提出異議，請求撤銷相關執行拍賣及不動產所有權移轉登記等程序。臺中分署認訴願人異議無理由，以 106 年 10 月 12 日 106 年度署聲議字第 73 號聲明異議決定書，駁回訴願人之聲明異議。訴願人不服，於 106 年 11 月 7 日提起訴願，理由略以：一、本件 105 年 6 月 3 日系爭拍賣公告所載拍賣條件第 6 點已載明「附表 1 土地屬區分所有建物之共同基地，其上坐落附表 2 建物外，尚坐落其他建號建物，其佔有使用法律關係不明，此部分由拍定人自理，拍定後不點交」，即執行機關於拍賣時已知悉土地與建物之所有人法律關係不明，卻未為通知異議人等提出證明以確認法律關係及有無優先承買權存在等事宜，逕為拍賣程序難謂妥適。二、部分建物所有人於 60 幾年已為建物所有權人，依經驗法則，無任何之法律關係，豈可能容認他人佔用自己土地 40 幾年而未為任何主張，臺中分署已知悉「建物」與「土地」大部分並非同一人所有，卻未通知建物所有人，顯有程序瑕疵。三、執行程序終結不應成為執行程序瑕疵

之避難場所，本件就有無優先承購權部分，本應為程序審查事項應注意之處，豈可推諉卸責全部交由實體法院處理之情云云。訴願人復於同年12月19日提出補充理由略以，臺中分署第1次拍賣公告並未通知訴願人等中英大樓住戶，第2次拍賣縱為拍定，亦難謂合法；臺中分署雖稱於105年6月16日張貼公告，但未見提出有張貼公告及其張貼內容為何之證據；又○○大樓業經列為危樓，超過7成以上建物所有人之戶籍地已非在該處，亦無實際居住於該處，僅有張貼1次公告，顯無法達到公告周知之目的，所為張貼公告難認合法；另本件拍賣筆錄之制式例稿，已有「通知優先承買權人陳明是否以同一價格優先承買」之選項，卻未為勾選，顯見係有意不為通知，難認其顯非僅為形式審查，所為與實務習慣及拍賣公告不符。又本件拍賣價格之決定，容有過低之情形，第1拍僅有市價之1、2成價格，顯與實務定價之一般經驗不符，所為程序難認妥適云云。

理 由

一、按行政執行法第9條第1項規定：「義務人或利害關係人對執行命令、執行方法、應遵守之程序或其他侵害利益之情事，得於執执行程序終結前，向執行機關聲明異議。」故異議人聲明異議之事由，限於對執行機關之執行命令、執行方法、應遵守之程序或其他侵害利益之情事，如以其他之事由聲明異議者，自非執行機關所得審究。次按，對拍定之不動產有無優先承購權，係屬實體上之問題，就此倘有爭執，即應另行提起確認優先承購權存否之訴，要非聲明異議所得解決（最高法院49年台抗字第83號判例意旨、78年度台抗字第40號裁定意旨參照）。是以公法上金錢給付義務行政執行事件，分署拍賣義務人之不動產，第三人優先購買權，而分署未通知者，優先購買權人僅得另以訴訟請求救濟，不得聲明異議。蓋實體法所定通知優先購買權人之程序，並非所謂執行

時應遵守之程序，縱分署未踐行或踐行不當，亦不得聲明異議。至優先購買權人聲明優先承購，拍定人否認其有優先承購權者，分署僅得為形式之審查，除由不動產之登記資料，足認其為共有人或地上權人者，得准其以共有人或地上權人之地位優先承購外，因優先購買權之爭執，係屬於實體問題，自應由主張有優先購買權之人提起訴訟，以資解決（張登科著，強制執行法，101年8月修訂版，第349-350頁參照）。

- 二、本件查臺中分署 105 年 6 月 3 日系爭拍賣公告所載拍賣條件第 6 點：「附表 1 土地屬區分所有建物之共同基地，其上除坐落附表 2 建物外，尚坐落其他建號建物，其占有使用法律關係不明，此部分由拍定人自理，拍定後不點交。」係對拍賣標的現況所為之記載，以利應買人知悉並審慎評估是否應買。另臺中分署為使坐落系爭土地上之其他建物所有權人知悉系爭土地及系爭建物之拍賣程序，其 105 年 2 月 22 日中執戊 99 年地稅執專字第 00112942 號第 1 次拍賣通知、105 年 6 月 3 日中執戊 99 年地稅執專字第 00112942 號第 2 次拍賣通知均已合法送達於義務人、抵押權人及移送機關，並於 105 年 6 月 16 日下午 2 時餘派員前往拍賣標的所在地現場張貼拍賣公告以為週知，此有臺中分署提供當日張貼拍賣公告照片可稽，是訴願人所稱未見提出有張貼公告及其張貼內容之證據云云，尚無可採。
- 三、次查訴願人雖有建物坐落系爭土地上，惟訴願人非系爭土地之共有人，亦非地上權人或承租人，且訴願人並未提出占有權源之相關事證，即訴願人究竟有無土地法第 104 條第 1 項、民法物權編施行法第 8 條之 5 規定之優先承買權，實屬實體上之問題，尚非執行署或臺中分署形式審查所得認定，即應另行提起確認優先承購權存否之訴，非為聲明異議之事由。

- 四、再查，聲明異議之目的在於請求撤銷或更正強制執行之處分或程序，如執行署為聲明異議決定時，強制執行程序已終結者，該署縱為撤銷或更正原處分或程序之決定，亦屬無從執行，其聲明異議當應予以駁回。而強制執行程序終結，究指強制執行程序進行至如何程序而言，應分別情形定之。分署拍賣義務人之不動產，買受人繳足價金後，如經發給權利移轉證書，買受人自領得權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，其拍賣程序即為終結(強制執行法第 98 條第 1 項規定、司法院院字第 2776 號解釋《1》《5》《6》意旨參照)。本件臺中分署於拍定人繳足全部價金後，已於 105 年 9 月 7 日核發不動產權利移轉證書，並於 105 年 9 月 10 日送達拍定人，系爭土地之拍賣程序已終結，執行署駁回訴願人聲明異議，揆諸前揭規定及司法院解釋意旨，並無違誤。
- 五、至訴願人主張本件拍賣價格之決定，容有過低之情形部分，尚非訴願人原聲明異議所主張之事項，即非系爭異議決定所為准駁之範圍，是以，應認訴願人有以該新事由聲明異議之意，執行署已於 107 年 1 月 3 日另轉請臺中分署依「法務部行政執行署及分署聲明異議案件之處理流程」辦理，併此陳明。
- 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳明堂
委員 蔡碧仲
委員 張斗輝
委員 賴哲雄
委員 周成瑜
委員 陳荔彤

委員 張麗真
委員 楊奕華
委員 沈淑妃
委員 劉英秀

中 華 民 國 1 0 7 年 1 月 3 1 日

部 長 邱 太 三

如不服本決定，得於決定書送達之次日起2個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。